

# Årsredovisning 2023

Brf Pendla

769632-3307



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pendla

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hugin 1	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 85 bostadsrätter om totalt 4 969 kvm och 3 lokaler om 134 kvm. Byggnadernas totalyta är 5138 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Branimir Jakov Knezevic	Ordförande
Azadeh Shahrad	Styrelsesuppleant
Aris Eleftheriou	Styrelsesuppleant
Krystyna Sajak	Styrelsesuppleant
Sandra Laurice Fahmy	Styrelseledamot, fram till 2023-10-31
Fatima Marianne Ggweta	Styrelseledamot
Juliana Antonsson	Styrelseledamot
Mattias Persson	Styrelseledamot

### Valberedning

Karolina Tuesson

## Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

## Revisorer

KPMG AB    Andréa Åkesson    Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Avtal med leverantörer

Bredband & telefoni    Sappa

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen höjde månadsavgiften med 5% per 1 januari 2023 pga. kostnadsökningar som har uppstått som följd allmänt högt inflationsläge i ekonomin.

Ett av föreningens lån blev ombundet 2023-11-10, och pga. det höga ränteläget gick räntan för det lånet från 1,81 % till 3,95%. Det föranledde att styrelsen såg ett behov att avisera till medlemmarna att en höjning även 2024 var att vänta i syfte att bibehålla balans i föreningens ekonomi.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Styrelsen har valt att teckna ett avtal om ny tv-, telefoni- och bredbandsleverantör med företaget Sappa.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har en uttalad ambition att hålla medlemsavgifterna så låga som det är ekonomiskt försvarbart, och strävar därför att öka sitt arbete med att effektivisera driften av föreningen genom bland annat se över fler av våra leverantörsavtal.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 044 498	3 886 512	3 855 278
Resultat efter fin. poster	-792 311	-815 944	-902 472
Soliditet (%)	71	71	71
Yttre fond	1 133 785	748 045	500 060
Taxeringsvärde	163 956 000	163 956 000	145 158 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	763	729	722
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	93,2	93,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 806	12 906	13 007
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 385	12 567	12 665
Sparande per kvm totalyta, kr	167	171	181
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	48	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	85	71	72
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	42	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	171	162	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,42	1,35	1,38
Räntekänslighet (%)	16,77	17,71	18,02

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har en god ekonomi och ingen reell förlust om man bortser från avskrivningskostnaderna, som naturligtvis finns för nya föreningar. Styrelsen är givetvis löpande uppmärksam på hur föreningens ekonomi utvecklas.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	160 510 000	-	-	160 510 000
Fond, yttre underhåll	748 045	-	385 740	1 133 785
Balanserat resultat	-2 660 769	-815 944	-385 740	-3 862 452
Årets resultat	-815 944	815 944	-792 311	-792 311
<b>Eget kapital</b>	<b>157 781 333</b>	<b>0</b>	<b>-792 311</b>	<b>156 989 021</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 862 452
Årets resultat	-792 311
<b>Totalt</b>	<b>-4 654 764</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 449 252
Balanseras i ny räkning	-6 104 016
	<b>-4 654 764</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 044 498	3 886 512
Övriga rörelseintäkter	3	83 080	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 127 578</b>	<b>3 886 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 040 461	-1 878 558
Övriga externa kostnader	9	-241 949	-209 044
Personalkostnader	10	-93 209	-97 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 651 524	-1 651 524
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 027 143</b>	<b>-3 836 971</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>100 435</b>	<b>49 542</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 906	1 828
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-909 652	-867 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-892 746</b>	<b>-865 485</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-792 311</b>	<b>-815 944</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-792 311</b>	<b>-815 944</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	219 204 196	220 855 720
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>219 204 196</b>	<b>220 855 720</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>219 204 196</b>	<b>220 855 720</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 716	28 876
Övriga fordringar	13	49 506	933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	211 871	199 149
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>289 093</b>	<b>228 958</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 071 942	1 640 134
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 071 942</b>	<b>1 640 134</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 361 035</b>	<b>1 869 092</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>221 565 231</b>	<b>222 724 812</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		160 510 000	160 510 000
Fond för yttre underhåll		1 133 785	748 045
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>161 643 785</b>	<b>161 258 045</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 862 452	-2 660 769
Årets resultat		-792 311	-815 944
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 654 764</b>	<b>-3 476 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>156 989 021</b>	<b>157 781 333</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	47 623 858	47 498 857
Övriga långfristiga skulder		59 100	59 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 682 958</b>	<b>47 557 957</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		16 007 952	16 632 953
Leverantörsskulder		229 204	169 119
Övriga kortfristiga skulder		55 321	47 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	600 774	536 393
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 893 251</b>	<b>17 385 522</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>221 565 231</b>	<b>222 724 812</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>100 435</b>	<b>49 542</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 651 524	1 651 524
	<b>1 751 959</b>	<b>1 701 066</b>
Erhållen ränta	16 906	1 828
Erlagd ränta	-909 652	-867 313
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>859 213</b>	<b>835 580</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 135	222 444
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	132 730	-34 526
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>931 808</b>	<b>1 023 498</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>431 808</b>	<b>523 498</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 640 134</b>	<b>1 116 636</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 071 942</b>	<b>1 640 134</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pendla har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 608 652	3 436 819
Hysesintäkter, lokaler	214 978	196 189
Kabel-TV/Bredband	184 620	184 620
Vatten	6 132	5 532
Övriga intäkter	30 116	63 352
<b>Summa</b>	<b>4 044 498</b>	<b>3 886 512</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-6	1
Elprisstöd	51 706	0
Försäkringsersättning	31 380	0
<b>Summa</b>	<b>83 080</b>	<b>1</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	93 887	88 740
Fastighetsskötsel	52 983	62 154
Besiktning och service	214 199	215 466
Städning	53 658	0
Trädgårdsarbete	45 984	45 691
Snöskottning	37 856	38 692
Övrigt	11 536	0
<b>Summa</b>	<b>510 103</b>	<b>450 744</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	8 723	0
Bostäder	10 247	20 510
Bostäder VVS	619	0
Lokaler	0	800
Trapphus/port/entr	0	1 108
Soprum/miljöanläggning	0	1 188
Dörrar och lås/porttele	13 872	28 432
Ventilation	1 181	1 000
El	38 680	0
Hissar	67 265	19 505
Staket/grind/terrass	1 530	0
Gård/markytor	22 119	27 275
Parkering	0	9 988
Försäkringsärende/vattenskada	7 874	0
<b>Summa</b>	<b>172 110</b>	<b>109 806</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Staket/grind/terrass	0	36 750
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>36 750</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	178 343	247 105
Uppvärmning	439 221	363 971
Vatten	259 037	213 196
Sophämtning	119 276	104 139
<b>Summa</b>	<b>995 877</b>	<b>928 412</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	85 826	80 212
Bredband/Kabeltv	186 547	184 043
Övrigt	60 438	59 032
Fastighetsskatt	29 560	29 560
<b>Summa</b>	<b>362 371</b>	<b>352 847</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	73 525	85 905
Förbrukningsmaterial	9 636	1 939
Programvaror	20 287	2 937
Juridiska kostnader	3 625	0
Revisionsarvoden	19 895	21 690
Ekonomisk förvaltning	98 856	94 148
Konsultkostnader	16 125	2 425
<b>Summa</b>	<b>241 949</b>	<b>209 044</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	72 449	72 932
Övriga arvoden	-1 998	1 998
Sociala avgifter	22 758	22 915
<b>Summa</b>	<b>93 209</b>	<b>97 845</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	909 581	867 300
Övriga räntekostnader	71	13
<b>Summa</b>	<b>909 652</b>	<b>867 313</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	227 461 810	227 461 810
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>227 461 810</b>	<b>227 461 810</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 606 090	-4 954 566
Årets avskrivning	-1 651 524	-1 651 524
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 257 614</b>	<b>-6 606 090</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>219 204 196</b>	<b>220 855 720</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 309 586</i>	<i>62 309 586</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	117 958 000	117 958 000
Taxeringsvärde mark	45 998 000	45 998 000
<b>Summa</b>	<b>163 956 000</b>	<b>163 956 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	48 673	100
Skattefordringar	833	833
<b>Summa</b>	<b>49 506</b>	<b>933</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 687	87 365
Försäkringspremier	101 962	85 826
Förvaltning	29 222	25 958
<b>Summa</b>	<b>211 871</b>	<b>199 149</b>



NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2026-12-11	1,27 %	15 732 953	15 857 953
SBAB	2027-11-17	3,95 %	16 132 953	16 257 953
SBAB	2024-12-06	1,30 %	15 632 952	15 757 952
SBAB	2025-11-24	1,00 %	16 132 952	16 257 952
<b>Summa</b>			<b>63 631 810</b>	<b>64 131 810</b>
Varav kortfristig del			16 007 952	16 632 953

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 131 810 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 210	0
El	15 612	29 853
Uppvärmning	59 029	52 379
Vatten	58 352	0
Löner	72 450	74 448
Sociala avgifter	22 764	22 764
Förutbetalda avgifter/hyror	337 357	336 949
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>600 774</b>	<b>536 393</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 031 810	67 031 810

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Branimir Jakov Knezevic  
Ordförande

---

Fatima Marianne Ggweta  
Styrelseledamot

---

Juliana Antonsson  
Styrelseledamot

---

Mattias Persson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Andréa Åkesson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 18:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.05.2024 09:04

DOCUMENT ID:

Hk4PdsN17C

ENVELOPE ID:

BjgDdjNk7C-Hk4PdsN17C

DOCUMENT NAME:

Brf Pendla, 769632-3307 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Branimir Jakov Knezevic branimir@brfpendla.se	Signed Authenticated	13.05.2024 09:06 13.05.2024 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/16) IP: 94.191.136.101
2. FATIMA MARIANNE GGWETA fami@brfpendla.se	Signed Authenticated	13.05.2024 14:13 13.05.2024 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/27) IP: 31.208.70.227
3. Juliana Antonsson juliana@brfpendla.se	Signed Authenticated	13.05.2024 15:38 13.05.2024 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/31) IP: 94.234.106.127
4. MATTIAS JAN-ERIK PERSSON mattias@brfpendla.se	Signed Authenticated	14.05.2024 08:09 13.05.2024 21:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/24) IP: 188.150.229.144
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	14.05.2024 18:32 14.05.2024 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pendla, org. nr 769632-3307

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pendla för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 24 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pendla för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen  
KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 18:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.05.2024 09:04

DOCUMENT ID:

S1zDdiVym0

ENVELOPE ID:

H1DujE17R-S1zDdiVym0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Pendla 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	14.05.2024 18:32 14.05.2024 18:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed